

Nota zienswijzen Bestemmingsplan Zuidwolde, deelplan Ommerweg 14

Het ontwerpbestemmingsplan 'Zuidwolde, deelplan Ommerweg 14' heeft van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 voor eenieder ter inzage gelegen. Daarnaast kon het plan worden ingezien via de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Eenieder is in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen. Tijdens de terinzagetermijn is er één zienswijze ingediend. Hieronder is puntsgewijs een samenvatting gegeven van deze zienswijze. In de opvolgende tekst is hierop gereageerd en is aangegeven of op basis van de ingediende zienswijze het bestemmingsplan of een onderdeel hiervan is gewijzigd.

Zienswijze bewoners Turflaan en Ommerweg

1. Participatie

Indieners geven aan dat zij vanaf het moment dat zij op de hoogte zijn gebracht van het initiatief nadrukkelijk hebben aangegeven tegen de plannen van het aantal en situering van 7 woningen op dit perceel te zijn. Zij geven aan gedurende het proces het initiatief te hebben genomen om voor alle betrokkenen tot een aanvaardbare aanpassing van het plan te komen. Dit heeft echter niet geleid tot een gewenste wijziging van het plan. Indieners zijn van mening dat gezien de door de gemeente te maken belangenafweging dit wel had moeten gebeuren.

Reactie gemeente

Zoals ook in de gemeentelijke reactie op de conceptaanvraag van 24 mei 2022 is benoemd, adviseren wij als gemeente initiatiefnemers om de plannen te bespreken met omwonenden. In dit participatieproces worden omwonenden geïnformeerd en kunnen zij hun belangen, opmerkingen en bezwaren kenbaar maken. Het is aan de initiatiefnemer om te bezien in hoeverre deze hieraan tegemoetkomt. Het hoeft echter niet te betekenen dat het plan zal worden aangepast naar de wensen van deze omwonenden. Als gemeente beoordelen wij of er voldoende gelegenheid tot participeren is geweest en of het ingediende plan voldoet aan wettelijke eisen en gemeentelijk beleid en uitgangspunten. Voor dit initiatief en het uiteindelijke bestemmingsplan zijn, zoals ook door de indieners aangegeven, meerdere bijeenkomsten en gesprekken georganiseerd. Zo zijn in het najaar van 2022 de plannen gepresenteerd aan omwonenden en heeft er in het voorjaar van 2023 een participatietafel plaatsgevonden op het gemeentehuis. Tijdens deze momenten kwamen er bezwaren naar voren waarop de plannen zijn aangepast naar een variant met 5 woningen welke levensloopbestending uitgevoerd kunnen worden. Daarnaast zijn er meerdere stedenbouwkundige aanpassingen en toevoegingen aan het plan gedaan. Ook is op 22 januari 2024 een extra inloopbijeenkomst georganiseerd in het kader van de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Aan de hand hiervan hebben wij als gemeente geconcludeerd dat de initiatiefnemer zich voldoende heeft ingespannen om de omwonenden te betrekken bij het plan. Daarbij is het plan door ons als gemeente passend binnen het huidige beleid en het straat- en bebouwingsbeeld bevonden en wordt er geen onevenredige afbreuk gedaan aan de omgevingsaspecten, zoals ecologie, water, verkeer en bodem, zoals is onderbouwd in het bestemmingsplan. Ook draagt de ontwikkeling bij aan de behoefte aan woningen in Zuidwolde. Zowel het participatieproces als het ingediende plan voldoen naar ons oordeel en dit maakt dat wij het plan als geheel positief hebben beoordeeld.

2. Mer beoordelingsbesluit

Indieners stellen dat er geen besluit is genomen op grond van artikel 7.17 van de Wet milieubeheer.

Reactie gemeente

Het college heeft op 12 december 2023 besloten 'Geen milieueffectrapportage (m.e.r.)-plicht op te leggen voor de woningbouwontwikkeling aan de Ommerweg 14 te Zuidwolde.' Ook is vermeld in de publicatie van 20 december 2023 van het ontwerpbestemmingsplan dat de aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. ter inzage ligt. Daarmee is voldaan aan een besluit op grond van artikel 7.17 van de Wet milieubeheer.

3. Besluit hogere waarden

Volgens indieners is het hogere waardenbesluit dat noodzakelijk is voor de uitvoering van het bestemmingsplan niet ter inzage gelegd.

Reactie gemeente

Het college heeft op 12 december 2023 besloten het ontwerpbesluit hogere waarden gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. De constatering van indiener is echter terecht. Per abuis is dit niet gedaan. Daarom is het ontwerpbesluit hogere waarden van 3 april 2024 tot en met 15 mei 2024 alsnog ter inzage gelegd.

4. Beschermde soorten

Indieners stellen dat uit de quickscan ecologie behorende bij het bestemmingsplan blijkt dat er ontheffing nodig zal zijn om beschermde diersoorten te verstoren en/of te doden en dat niet blijkt of deze ontheffing ook daadwerkelijk kan worden verkregen.

Reactie gemeente

Uit de in het kader van het bestemmingsplan uitgevoerde quickscan ecologie, terug te vinden in bijlage 6 van de Toelichting van het betreffende bestemmingsplan 'Zuidwolde, deelplan Ommerweg 14', blijkt niet dat er een ontheffing benodigd is, mits er bij de uitvoering van het plan zorgvuldig wordt gewerkt door de werkzaamheden op de voortplantingsperiode van vogels af te stemmen en te zorgen dat er geen beschermde amfibieën of zoogdieren worden gedood. Dit maakt dat het project uitvoerbaar is zonder ontheffing. Ook geldt ten alle tijden de algemene zorgplicht bij de uitvoering van het plan.

5. Aantal woningen en oppervlak

Gesteld wordt door de indieners dat het plan weinig is veranderd naar aanleiding van de opmerkingen van hen tijdens het participatieproces. Ook menen zij dat er een aanzienlijk deel van het perceel bebouwd kan worden. Hiermee wordt het perceel te veel verdicht en dit heeft een negatief effect op het woon- en leefklimaat. Dit maakt dat er daarmee geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Reactie gemeente

Het bouwvlak van het bestemmingsplan is afgestemd op het volume van de toekomstige woningen, daarbij is er een deel van de gronden buiten het bouwvlak bestemd met een woonbestemming. Dit maakt dat gebruik gemaakt kan worden van vergunningsvrije bouw mogelijkheden, zoals gebruikelijk is bij woonbestemmingen. Deze vergunningsvrije mogelijkheden maken echter géén extra woningen mogelijk omdat een woningsplitsing dan wel het toevoegen van een extra woning op een andere manier, wel vergunningsplichtig is. De vorm en afmetingen van de woningen zijn afgestemd op de omgeving van het plangebied, zoals beschreven in Bijlage 1 en van de toelichting en Bijlage 2 van de regels van het bestemmingsplan. Doordat het perceel relatief groot is biedt het voldoende ruimte voor het aantal woningen inclusief vergunningsvrije bouw mogelijkheden en wordt de bebouwingsdichtheid niet afwijkend ten opzichte van omliggende percelen en de kern Zuidwolde. Daarnaast is ook een groot deel van het de

gronden bestemd met de bestemming 'Tuin' waarbinnen juist geen gebouwen zijn toegestaan en waar dus ook geen verdichting kan optreden.

6. Type woningen

De indieners zijn van mening dat de planregels geen levensloopbestendige woningen afdwingen en dat er geen sprake is van gedragenheid in de buurt. Ook stellen zij dat het participatieproces niet heeft geleid tot een aanpassing van het plan en dat zij open staan voor een alternatief plan van 2 à 3 vrijstaande woningen of 5 seniorenwoningen.

Reactie gemeente

Ten aanzien van het participatieproces verwijzen wij naar de reactie op de zienwijze onder 1. Wat betreft het type woningen is het voorgenomen initiatief getoetst aan het gemeentelijk (woon)beleid en akkoord bevonden. Voor een verdere onderbouwing van toetsing aan het woonbeleid verwijzen wij naar punt 7. Ook is in het stedenbouwkundig ontwerp (Bijlage 1 van de toelichting van het betreffende bestemmingsplan) duidelijk aangegeven dat de begane grond leidend is bij deze woningen en dat de woningen daarmee geschikt zijn voor levensloopbestendige en gelijkvloerse bewoning.

7. Strijd met structuurvisie en woonvisie

Indieners stellen dat het bestemmingsplan niet voldoet aan de Woon(zorg)visie De Wolden 2023-2027, structuurvisie 2010-2030 en de Toekomstvisie Samen aan zet! 2022-2040. Hieronder zijn de argumenten hiervoor uitgewerkt:

Woon(zorg)visie 2023-2027

Er wordt gesteld dat de in de woonvisie is opgemaakt dat:

- 18% van de woningen in Zuidwolde twee-onder-een kap is;
- De vraag naar woningen vooral bij starters en doorstromers ligt;
- Er vooral behoefte is aan rijwoningen, (ruime) appartementen, patiowoningen en geclusterde woonvormen;
- Er ook behoefte is voor woonzorgcombinaties en levensloopbestendige woningen;
- Doorstroming bevorderd dient te worden naar toegankelijke huur- of koopwoningen;

Hierbij wordt door indieners geconcludeerd dat de toe te voegen woningen niet bijdragen aan het oplossen van de opgaven gesteld in de woon(zorg)visie omdat het grootste deel van de toekomstige woningen er al staat en omdat bestaande woningen levensloopbestendig gemaakt zouden moeten worden in plaats van gerealiseerd door nieuwbouw. Ook stellen zij dat de toe te voegen woningen te groot zijn om aan te sluiten bij de gestelde behoefte(s) in de woon(zorg)visie.

Reactie gemeente

Het is evident dat het grootste deel van de woningen in Zuidwolde reeds is gebouwd. Er is echter wel degelijk een behoefte aan nieuwbouw van woningen. Zoals ook aangegeven in de Woon(zorg)visie 2023-2027, heeft bij nieuwbouw inbreiding de voorkeur op uitbreiding en bouwen in het buitengebied. De locatie aan de Ommerweg 14 voorziet hierin. De behoefte voor deze woningen wordt ook onderschreven in de Woon(zorg)visie 2023-2027 omdat er drie woningen gebouwd worden die geschikt zijn als levensloopbestendige woningen welke voornamelijk geschikt zijn voor oudere doelgroepen. Door het toevoegen van dergelijke woningen kan de doorstroming van deze groep worden bevorderd zoals is aangegeven in de woonzorgvisie. De andere twee woningen bieden dezelfde ruimte voor een levensloopbestendige invulling. Ook wordt in

de woonzorgvisie aangegeven dat er minimaal 200 middeldure koopwoningen gerealiseerd dienen te worden tot 2030 waar deze ontwikkeling voor een deel in voorziet. Dit maakt dat de ontwikkeling aansluit bij de behoefte(s), doelgroep(en) en segment(en) zoals aangegeven in de Woon(zorg)visie.

Structuurvisie 2010 -2030 en toekomstvisie

Bij de structuurvisie 2010-2030 stellen indieners dat locatie valt onder het in de structuurvisie aangewezen gebied 'landschappelijk bouwen' ten zuiden van de Zuidwolde (Ommerweg). Daarbij benoemen zij de richtlijnen uit de Toekomstvisie 2022-2040 waarin wordt genoemd dat een belangrijk aspect is dat nieuwe ontwikkelingen passen binnen de aard en de schaal van het landschap. Ook stelt men dat de gemeente niet de leefbaarheid en leefomgeving mag vergeten bij nieuwe plannen als belangrijk punt uit deze documenten. Hier is volgens de indieners niet goed mee omgegaan mede omdat het bestemmingsplan niet als voorontwerp ter inzage is gelegd.

Reactie gemeente

Het plan voor het ontwikkelen van 5 woningen aan de Ommerweg 14 sluit aan bij de structuurvisie (De Wolden Structuurvisie 2030) en de toekomstvisie (Toekomstvisie 2022-2040) van gemeente De Wolden. Dit omdat het voldoet aan het basisbeginsel van inbreiding voor uitbreiding bij nieuwe ontwikkelingen en omdat de ontwikkeling voldoende wordt ingepast in de omgeving. Indieners verwijzen hierbij naar de mogelijkheid voor 'landschappelijke bouwen' aan de Ommerweg en de inpassing van nieuwe ontwikkelingen in het landschap. Echter, zoals ook aangegeven op de kaart van de structuurvisie heeft dit betrekking op ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied. Onderhavig plan ligt in de kern van Zuidwolde. Dit maakt dat deze kaders niet van toepassing zijn op deze ontwikkeling. Daarbij is het plan ingepast in de omgeving. Zo is de richting en lagenopbouw (1 laag met kap) afgestemd op de bebouwing in de omgeving en wordt er met bebouwing en groen gezorgd voor een buffer richting naastgelegen woningen. Het grootste gebouw (de drie-onder-één kapwoningen) refereert daarbij aan de boerderijvorm welke veel voorkomt in de nabijheid van het plan. Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt daarnaast dat er geen onevenredige effecten zijn op de aspecten bodem, water, flora en fauna en woonkwaliteit welke mogelijk de leefbaarheid zouden kunnen aantasten. Tot slot is, zoals eerder benoemd, het plan is meer dan voldoende kenbaar gemaakt aan de omgeving in de vorm van meerdere bijeenkomsten en is het ontwerpbestemmingsplan op de juiste wijze ter inzage gelegd.

8. Parkeren niet vastgelegd

De indieners van de zienswijze stellen dat in het bestemmingsplan onvoldoende is vastgelegd dat in voldoende parkeergelegenheid moet worden voorzien en dat bepalingen hiervoor niet goed zijn opgenomen in het bestemmingsplan.

Reactie gemeente

Voor het plan is uitgegaan van de CROW-normen. Deze normen staan beschreven in paragraaf 5.10.2 van de toelichting van het bestemmingsplan. Hieruit blijkt dat er een minimale parkeerbehoefte is van 8 parkeerplaatsen. Binnen het plangebied worden 9 parkeerplaatsen aangelegd. Daarnaast is ruimte voor nog eens twee indien daar noodzaak toe is. Ook is in artikel 9.2 van de planregels afgedwongen dat moet worden voldaan aan de parkeernormen.

9. Strijd met stedenbouwkundige uitgangspunten

Volgens de indieners past de verschijningsvorm van de nieuwe bebouwing niet bij de omgeving omdat er bij de vorm en hoogte is gekeken naar boerderijen in het buitengebied en omdat in de omgeving vooral woningen met de nokrichting haaks op de weg zijn gesitueerd hetgeen niet het geval is bij de voorgenomen 2-onder-één-kap woning.

Reactie gemeente

De ontwikkeling tracht aan te sluiten bij de omgeving door met de richting van het grootste gebouw die van de naastliggende woningen te volgen. Ook is met de lagenopbouw aangesloten op de omgeving. Daarnaast is het plangebied in vergelijking tot naastgelegen kavels relatief groot. Dit geeft meer ruimte in de omvang van de bebouwing. De kavel wordt hierdoor effectiever benut als inbreidingslocatie dan wanneer alleen een enkele woning wordt teruggebouwd. Om dit wel te laten aansluiten bij dorpse en landelijke karakter is gekozen voor een boerderij-met-schuur als referentie. De 'boerderij' wordt gevormd door de drie-onder-één kapwoningen en de twee-onder-één kapwoningen vormen de 'schuur'. Met deze vorm blijft er binnen de kavel voldoende ruimte voor groen en buffering.

10. Onderzoek Cultuurhistorische waarden

De indieners stellen dat er door het ontbreken van een onderzoek naar de cultuurhistorische waarden de gemeente geen afgewogen besluit heeft kunnen nemen.

Reactie gemeente

In paragraaf 5.2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven in welke mate rekening moet en kan worden gehouden met cultuurhistorie. Hiertoe is een bureauonderzoek uitgevoerd. Hier zijn geen bijzonderheden uit naar voren gekomen.